

ИСТОРИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ ГОРОДА СЛУЦКА

Н. Бугаревич (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат физ.-мат. наук, доцент Н.Ю. Трифонов

Слуцк – это город областного подчинения, расположенный на реке Случь, в центральной части Беларуси, и являющийся узлом железнодорожных и автомобильных дорог. Впервые город упоминается в 1116 году. Следует отметить, что в XII веке город состоял из двух основных частей: крепости и внешнего города.

В начале XIX века в городе Слуцке насчитывалось всего 686 деревянных жилых домов. В середине XX века жилой фонд города составлял 18 кирпичных домов и 779 деревянных домов общей площадью 41 900 кв. м. Начиная с середины 60-х годов XX века центральная часть города стала застраиваться 4-х и 5-ти этажными домами. В период с 2002 по 2008 годы в районе было построено 1775 жилых домов и квартир общей площадью 155 тыс. кв. м.

На сегодняшний день строительная отрасль города Слуцка представлена четырнадцатью строительными и ремонтно-строительными организациями, а также тремя дорожными организациями.

Приоритетным направлением строительной отрасли города Слуцка является жилищное строительство, а также улучшение условий проживания городских и сельских жителей путем создания благоустроенного жилищного фонда, развития инженерно-транспортной инфраструктуры систем жизнеобеспечения и улучшения коммунального обслуживания населения. Кроме этого значительно активизировалось строительство жилья в сельскохозяйственных организациях как фактор закрепления молодых специалистов и рабочих массовых профессий, а также работников социальной сферы. Следует отметить, что за период с 1998 по 2008 годы в сельской местности построено 958 жилых домов [3].

За три летних месяца 2009 года в городе Слуцке было совершено 26 сделок с недвижимостью, что, в свою очередь, в три раза меньше, чем год назад (76); в сентябре количество совершенных сделок сократилось до 11, что в два раза меньше, чем в прошлом году [2].

Был произведен расчет квартирного индекса БОО [4] (см. табл. 1), а также расчет показателей качества спроса и предложения по городу Слуцку по состоянию на ноябрь 2009 года (см. табл. 2).

Таблица 1

Расчет квартирного индекса БОО по городу Слуцку по состоянию на ноябрь 2009 года

	Кол-во	Площадь	Цена	Квартирный индекс БОО
1-комнатные	7	97,1	73000	751,8022657
2-комнатные	20	44	37000	840,9090909
3-комнатные	17	184,2	112000	608,0347448
4-комнатные	8	78	49000	628,2051282
ВСЕГО:	52	403,3	271000	671,95636

В соответствии с произведенными расчетами следует, что общее количество предлагаемых квартир по состоянию на ноябрь 2009 года составляет 52 квартиры; общая площадь квартир составляет 403,3 кв. м; общая цена – 271000 (долл. США). В соответствии с произведенными расчетами квартирный индекс БОО по 1-комнатным квартирам составляет 751,8022657 (долл. США); по 2-комнатным – 840,9090909 (долл. США); по 3-комнатным составляет 608,0347448 (долл. США); по 4-комнатным составляет 628,2051282 долл. США; средний квартирный индекс БОО по городу Слуцку составляет 671,95636 (долл. США).

Таблица 2

**Расчет показателей качества спроса и предложения по городу Слуцку
по состоянию на ноябрь 2009 года**

Показатель	Значение
Показатель качества предложения	2,5
Показатель качества спроса	1
Количество предложения	52
Количество спроса	1

В соответствии с произведенными расчетами, можно сделать вывод: общее количество предложений по состоянию на ноябрь 2009 года составляет 52 квартиры; показатель качества предложения составляет 2,5 квартиры; количество спроса составляет – 1 квартира.

Особенностью вторичного рынка жилья города Слуцка является неизменность цен на дома и квартиры с начала финансово-экономического кризиса. Данное обстоятельство стало причиной того, что сделки по купле-продаже жилья стали единичными.

На изменение ситуации на рынке недвижимости могло бы повлиять снижение процентной ставки по кредитам на приобретение жилья. Но она пока остается неизменной и составляет 17 % для нуждающихся в его приобретении и 25 % для остальных граждан [1].

Литература

1. *Иванов, В.* Рынок жилья замер / В. Иванов // Газета «Инфа-Кур'ер» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kurjer.info/2009/08/12/rynok-zhilya-zamer/>. – Дата доступа: 26.12.2009.
2. Новости недвижимости. Статьи по недвижимости. Недвижимость: рекорд Солигорска, антирекорд Слуцка и феномен Борисова [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.eden.by/article/nedvizhimost_record_soligorska_antirecord_slucka_i_fenomen_borisova-17/. – Дата доступа: 26.12.2009.
3. История строительства города Слуцка // Официальный сайт Слуцкого районного исполнительного комитета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.slutsk.minsk_region.by/ru/econom/stroit. – Дата доступа: 26.12.2009.
4. *Трифонов, Н.Ю.* Рынок купли-продажи квартир г. Минска / Н.Ю. Трифонов // Белорусский экономический журнал. – 2001. – № 1. – С. 116–122.